



Coalition de la Petite-Bourgogne / Quartier en santé

MÉMOIRE

**SUR LE
RÈGLEMENT MONTRÉAL UNE MÉTROPOLE MIXTE**

PRÉSENTÉ, PAR LA COALITION DE LA PETITE-BOURGOGNE/QUARTIER EN SANTÉ

DANS LE CADRE DES CONSULTATIONS PUBLIQUES
ORGANISÉES PAR L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL,

OCTOBRE 2019

L'ORGANISME

La Coalition de la Petite-Bourgogne / Quartier en santé est la table de concertation des organismes, résidants et institutions de la Petite-Bourgogne. La Coalition, incorporée en 1994, compte plus de 60 membres, individus, groupes communautaires et institutions qui œuvrent dans différents domaines tels : l'habitation, la sécurité urbaine, la sécurité alimentaire, la jeunesse, les aînés, l'environnement, etc. La mission de l'organisme est de promouvoir le travail en collaboration entre les divers intervenants du quartier. Depuis toujours la Coalition réalise ses activités dans une optique de lutte à la pauvreté et à l'exclusion sociale, son objectif étant d'assurer le mieux être de la population du quartier et la prise en charge de leurs conditions de vie.

Depuis 2009, la Coalition intervient et est consulté dans le développement du secteur du Griffintown et à la lumière des apprentissages réalisés lors de ces interventions nous nous permettons d'intervenir dans la présente consultation.

Commentaires :

Tout en saluant la décision de passer d'une stratégie à un règlement, nous voulons aussi souligner notre préoccupation sur le fait que **l'inclusion ne devrait pas être le seul outil** de développement de l'habitation sociale à Montréal. En effet, la Ville devrait renforcer un « coffre à outils » qui comprendrait aussi la **réserve de terrains et des bâtiments** à des fins d'habitation communautaire et sociale.

Lorsque dans le règlement on parle des logements abordables, il est clair qu'il s'agit d'une « **abordabilité** » **en rapport au prix du marché** et non pas en relation à la **capacité de payer**, de la population, selon leur revenus. Nous sommes convaincus que cela n'aide pas à créer une métropole mixte.

Par ailleurs, nous ne voyons pas dans le règlement aucune mesure pour s'assurer que, peu importe la façon de voir l'abordabilité, cela restera abordable long temps, il sera très possible pour quelqu'un qui le veut, d'acheter abordable et très rapidement le revendre au prix du marché ou plus.

Nous sommes convaincus pourra donner des résultats intéressants lorsqu'il s'agira de développer des grandes sites mais sera **inefficace pour développer l'habitation sociale dans les quartiers centraux** déjà fortement construits et occupés. Pour ces secteurs le coffre à outils devrait offrir l'opportunité de appliquer un système **d'achat-rénovation** à des fins sociaux.

À notre avis, le règlement devrait insister sur l'inclusion « sur site » et l'acceptation des compensations devrait les exceptions car, d'une part, les montants versés en compensation, s'ils ne sont pas utilisés, **perdront de la valeur** très rapidement et donc les **pourcentages d'inclusion seront moindres** car il n'est pas assuré que l'on pourra construire le nombre de logements prévus. Dans ce sens, nous pensons que la Ville devrait exiger, de la part des promoteurs, la démonstration de l'impossibilité de réaliser l'inclusion. D'autre part, l'inclusion « hors site » peut provoquer une **concentration des logements sociaux** dans des secteurs périphériques, moins attirants pour les promoteurs privés, provoquant ainsi la création des « cités » (comme autour de Paris) avec les conséquences que l'on connaît. Ceci aurait donc un **résultat contraire à ce que le règlement prône**, la mixité.

La Ville propose une période de transition entre la stratégie actuelle et l'application du règlement, dans ce sens nous insistons sur la nécessité de ne **pas repousser l'échéancier** et mettre en place les conditions nécessaires pour éviter que des promoteurs soient tentés de retarder leurs projets afin d'obtenir un prix d'acquisition plus haut qu'actuellement.

Finalement, et même si cela ne fait pas partie du règlement, nous voulons souligner la nécessité de que la Ville se dote d'une planification qui tienne compte du fait qu'une mixité réussie est celle où chaque composant de la société a accès aux services dont il a besoin et ce, peu importe son pouvoir économique. Nous voyons, dans le développement du Griffintown, que les services qu'y se développent répondent presque uniquement aux demandes de la population mieux nantie du secteur et que pour les besoins des populations plus vulnérables il y a peu des possibilités d'y répondre car les prix des espaces demandent un investissement que seulement certains groupes peuvent payer. Donc prévoir des espaces à vocation communautaire et social aidera à une meilleure cohabitation puisque la création ou implantation des services de proximité sera plus facile..